



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

No Radicado: 2-2022-24166
Fecha: 22/04/2022 16:36:25
Destino: H Y N INMOBILIARIA LTDA
Anexos: 8
Copia: N/A
www.habitatbogota.gov.co



Bogotá D.C.

Señor(a)
H & N INMOBILIARIA S.A.S
Representante Legal (o quien haga sus veces).
CR 58 NO. 125 B 72
Bogotá D.C.

Referencia: AVISO DE NOTIFICACIÓN
Tipo de acto administrativo: RESOLUCION 269 DEL 30 DE MARZO DE 2022.
Expediente No.1344702020

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra de la **RESOLUCION 269 DEL 30 DE MARZO DE 2022**, proferido por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Se informa que al realizarse el envío de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria. La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Contra el presente Acto Administrativo procede **únicamente** el recurso de reposición ante este Despacho el cual podrá interponer en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días a ella, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y artículo 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

La presente Resolución rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

Al notificado se envía anexo una (1) copia gratuita del citado acto administrativo.

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Diana Stella Regalado Monroy - Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.
Revisó: Juan Camilo Corredor Pardo - Profesional Universitario Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas - Profesional Especializado Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.

Anexo: 8 Folios

Calle 52 No. 13-64
Conmutador: 358 16 00
www.habitatbogota.gov.co
www.facebook.com/SecretariaHabitat
@HabitatComunica
Código Postal: 110231



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 269 DE 30 DE MARZO DE 2022
"Por la cual se impone una sanción Administrativa"
Expediente 1344702020

Pág. 1 de 15

LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT

En ejercicio de las facultades conferidas por la Ley 820 de 2003, Decreto Nacional 51 de 2004, Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO:

Que las presentes Actuaciones Administrativas se iniciaron por radicación de una Queja con radicado No. 1344702020 del 8 de junio de 2020 allegada por el señor LIBIO ALBERTO SCHIAVENATO ACOSTA, identificado con cedula de ciudadanía No. 12.090.376, quien obra en calidad de Apoderado de la señora SONIA ESPERANZA SANJUÁN TORRADO en calidad de propietaria, en contra de H & N INMOBILIARIA S.A.S., identificada con el Nit. 900.362.027-6, con Matrícula de Arrendador No. 20100113, por el presunto incumplimiento al Contrato de Administración de Vivienda Urbana en lo concerniente al no pago de las cuotas de administración en debida forma, no entrega de la copia del Contrato de Arrendamiento entre otros hechos respecto al inmueble ubicado en la Carrera 68 C No. 23-31 Apartamento 2-102 Edificio Alta Gracia de esta ciudad. Folios (1 al 24).

Que mediante radicados Nos. 2-2020-12815 del 22 de junio de 2020, 2-2020-13669 del 1° de julio de 2020, 2-2020-14131 del 7 de julio de 2020, 2-2020-22194 del 31 de agosto de 2020, 2-2020-21575 del 27 de agosto de 2020, y 2-2020-40687 del 14 de noviembre de 2020, esta Subdirección procedió a comunicarle a la parte Quejosa, las facultades conferidas a esta Subdirección conforme lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 820 de 2003. Folios (10, 20, 27, 29, 30 y 39).

Que con radicado No. 2-2020-12814 del 22 de junio de 2020, se requirió a H & N INMOBILIARIA S.A.S., para que se pronunciara sobre los hechos expuestos por parte de la querellante y aportara las pruebas que quisiera hacer valer, lo anterior en virtud al Principio del Debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política de 1991, la Ley 820 de 2003 y el Decreto 121 de 2008 artículo 20, como se evidencia dentro del expediente. Folios (12 al 13).

Que una vez revisado tanto el expediente físico como el Sistema de Automatización de procesos y documentos "FOREST" de esta Secretaría, se evidenció respuesta al requerimiento hecho por este Despacho por parte de la investigada mediante el radicado No. 1-2020-16451 del 30 de julio de 2020. Folios (21 al 25).

Que con relación a las actuaciones surtidas dentro del trámite de la investigación administrativa y encontrar que la investigada presuntamente incumplió el Contrato de Administración, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió el Auto No. 1606 del 21 de octubre de 2021, "Por el cual" 

RESOLUCIÓN No. 269 DE 30 DE MARZO DE 2022
“Por la cual se impone una sanción Administrativa”
 Expediente 1344702020

Pág. 2 de 15

se abre una *Investigación Administrativa*”, en contra de H & N INMOBILIARIA S.A.S., por el presunto incumplimiento a lo señalado en el numeral 2° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003. Folios (43 al 47).

Que el citado Acto Administrativo fue notificado de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, mediante publicación de AVISO de Notificación, fijándose en la cartelera de la oficina de notificaciones de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda y en la página web de la Secretaría Distrital del Hábitat desde el día 6 de diciembre hasta el 13 de diciembre de 2021, entendiéndose surtida el día 14 de diciembre de 2021 según constancia de publicación de Aviso. Folio (60).

Que una vez revisados tanto el expediente físico como el Sistema de Automatización de procesos y documentos “FOREST” de esta Secretaría, NO se evidencia hasta la fecha que la sociedad H & N INMOBILIARIA S.A.S., haya presentado escrito con sus respectivos descargos, pruebas u otro elemento probatorio con el que ejerciera su Derecho a la Defensa frente el *Auto No. 1606 del 21 de octubre de 2021*.

Que mediante el radicado No. 1-2021-42823 de 14 de octubre de 2021, el señor LIBIO ALBERTO SCHIAVENATO ACOSTA, confirió Poder amplio y suficiente a la Abogada ROSA CECILIA RIVADENEIRA ACHICANOY, identificada con cédula de ciudadanía No. 34.534.284 y Tarjeta Profesional No. 57.597 del C.S de la J., para que lo represente en las presentes actuaciones administrativas. Folios (48 al 49).

Que continuando con las actuaciones administrativas, este Despacho profirió el Auto No. 2 de 5 de enero de 2022 *“Por el cual se corre traslado para presentar Alegatos de Conclusión”*, el cual cerró la etapa probatoria y comunicó el término para presentar sus alegatos de conclusión, conforme lo establece el artículo 12 parágrafo 2° del Decreto Distrital 572 de 2015. Folios (62 al 63).

Que dicho Auto se comunicó de conformidad con lo establecido en la Ley 1437 de 2011, mediante el envío del oficio con radicado No. 2-2022-508 del 12 de enero de 2022, que fue recibido en la dirección del destinatario según consta en la guía de envío de correspondencia No. YG281933442CO de la compañía de servicio postal 4/72 de fecha 15 de enero de 2022. Folios (66 al 67).

Que una vez más verificados tanto el expediente como los sistemas de correspondencia “FOREST”, “SIGA” y “SIDIVIC” de la Entidad, una vez transcurrido el término legal, se observa que la sociedad investigada NO presentó alegatos de conclusión respecto al *Auto No. 2 de 5 de enero de 2022*.

Que aunado a lo anterior, conforme al artículo 12 del Decreto Distrital 572 de 2015, no se hizo necesario dentro de la presente actuación administrativa, el decretarse de oficio pruebas que se consideren conducentes, pertinentes y útiles para la expedición del Acto Administrativo definitivo que pone fin a la actuación a las existentes y obrantes dentro del mismo, así mismo la decisión de fondo que acá se tomará, se fundamenta de forma plena en las pruebas regular y oportunamente aportadas a la investigación.

RESOLUCIÓN No. 269 DE 30 DE MARZO DE 2022

Pág. 3 de 15

*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”**Expediente 1344702020*

Que por lo anterior y una vez surtidas las etapas procesales consagradas en el Decreto Distrital 572 de 2015 y encontrándose garantizado el Derecho de Defensa y el Debido Proceso, este Despacho procederá a tomar la decisión que en derecho corresponda.

FUNDAMENTOS LEGALES

La Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat, ejerce funciones de Inspección Vigilancia y Control sobre las personas naturales y jurídicas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital de Bogotá D. C, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 66 de 1968, 820 de 2003, Los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, los Decretos Nacionales 405 de 1994 y 51 de 2004, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, y las modificaciones y demás normas concordantes.

De acuerdo a la aplicación de los artículos 32 y 33, de la Ley 820 de 2003, ley de Arrendamiento de Vivienda Urbana, y la aplicación del Decreto Nacional 51 de 2004 y demás normas concordantes, afines y complementarias, respecto al tema de Arrendamiento específicamente, este Despacho es competente para conocer, investigar, sancionar e imponer las demás medidas correctivas a que haya lugar, de: la presunta vulneración de la ley de Arrendamiento de Vivienda Urbana.

Ante este hecho, la Ley 820 de 2003, en su artículo 32, dispone que la competencia en el ejercicio de:

(...) “INSPECCIÓN, CONTROL Y VIGILANCIA DE ARRENDAMIENTO. ..., estarán a cargo de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C., ..., (QUIEN), establecerá la distribución funcional que considere necesaria entre la subsecretaría de control de vivienda, (PARÁGRAFO)...”

(Se resalta con negrillas, subrayado y entre paréntesis).

En este mismo sentido el Decreto 51 de 2004, en su artículo 8º, numeral 1º, de nivel Nacional, dispone que le compete en el ejercicio, de Inspección, Control y Vigilancia (I.C. y V.), a personas Jurídicas (Intermediarios) o personas Naturales:

“(...) sobre las personas que ejercen actividades de arrendamiento de bienes raíces para vivienda urbana.

Artículo 8. ...deberán emplear la debida diligencia en la prestación de los servicios a sus usuarios a fin de que estos reciban la atención debida en el desarrollo de las relaciones contractuales que se establezcan con aquellas y, en general, en el desenvolvimiento normal de sus operaciones. Para efectos de lo anterior, la Alcaldía Mayor de Bogotá D. C., ... podrán establecer sistemas de inspección, vigilancia y control dirigidos a: 

RESOLUCIÓN No. 269 DE 30 DE MARZO DE 2022
"Por la cual se impone una sanción Administrativa"
Expediente 1344702020

Pág. 4 de 15

1. Adelantar con prontitud y celeridad las averiguaciones e investigaciones que, de oficio o a petición de parte, fuere necesario llevar a cabo con el fin de verificar posibles irregularidades en el ejercicio de las actividades relacionadas con el arrendamiento de vivienda urbana o el incumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud de las mismas. En virtud de lo anterior, podrán realizar visitas de inspección que les permitan recabar la información necesaria para desarrollar las funciones a su cargo... (Se resalta con negrillas y subrayado).

Además le compete:

(...)

4. Garantizar que los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana, se celebren bajo condiciones que se adecuen integralmente a lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 y demás normas que la adicionen o desarrollen. Así mismo, velar por que los contratos de administración de inmuebles para arrendamiento de vivienda urbana suscritos entre los propietarios y las personas dedicadas a la administración de los bienes con los propósitos indicados en la citada ley contemplen con precisión y claridad las obligaciones de las partes. Sobre el particular, deberá hacerse especial énfasis en aspectos relacionados con las obligaciones adquiridas en materias, tales como forma de pago y valor de la remuneración por los servicios prestados, conservación de los inmuebles y la verificación sobre el cumplimiento de las estipulaciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal cuando fuere el caso, y actividades a cargo del administrador frente a las personas con quien se celebren los contratos de arrendamiento de los bienes respectivos...

(Se resalta con negrillas y subrayado).

Y el Decreto Distrital 121 de 2008, de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C., en su literal (b) del artículo 20, dispuso que la secretaria del Hábitat es quien ejerce la competencia para ello en la:

"...SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA: (Modificado por el art. 1, Decreto Distrital 578 de 2011.) Son funciones ..., las siguientes:

b.- Ejercer las funciones de inspección, vigilancia y control de las personas naturales y jurídicas que desarrollen actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda con el objeto de prevenir, mantener o preservar el derecho a la vivienda digna, al patrimonio y al orden público, en los términos de la Ley y los reglamentos..." (Se resalta con negrillas y subrayado).

Igualmente, la Ley 820 de 2003, reafirma en su artículo 33, literal (a) numerales 1-6, dispone que, la Subsecretaría Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (S.D. de I, V y C de V), de la secretaria del Hábitat, tiene la Competencia, en sus funciones, de acuerdo al desarrollo normativo anterior, en los casos de:

"... a) Contrato de arrendamiento:

RESOLUCIÓN No. 269 DE 30 DE MARZO DE 2022
"Por la cual se impone una sanción Administrativa"
Expediente 1344702020

Pág. 5 de 15

1. Conocer las controversias originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores.
2. Asumir las actuaciones que se le atribuyen a la autoridad competente en los artículos 22 al 25 en relación con la terminación unilateral del contrato.
3. Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos.
4. Conocer de las controversias originadas por la no expedición de los comprobantes de pago al arrendatario, cuando no se haya acordado la consignación como comprobante de pago.
5. Conocer de las controversias derivadas de la inadecuada aplicación de la regulación del valor comercial de los inmuebles destinados a vivienda urbana o de los incrementos.
6. Conocer del incumplimiento de las normas sobre mantenimiento, conservación, uso y orden interno de los contratos de arrendamiento de vivienda compartida, sometidos a vigilancia y control;
(Se resalta con negrillas y subrayado).

Y, a Personas Jurídicas, finalmente, en el ejercicio de la:

"...b) **Función de control, inspección y vigilancia:**

1. Investigar, sancionar e imponer las demás medidas correctivas a que haya lugar, a las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley o a cualquier otra persona que tenga la calidad de arrendador o subarrendador.
2. Aplicar las sanciones administrativas establecidas en la presente ley y demás normas concordantes.
3. Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración
4. Vigilar el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con el anuncio al público y con el ejercicio de actividades sin la obtención de la matrícula cuando a ello hubiere lugar."

(Se resalta con negrillas y subrayado).

Así mismo, la norma citada complementa en su artículo 34 dispone:

"...Artículo 34. Sanciones. Sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar, la autoridad competente podrá imponer multas hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, mediante resolución motivada, por las siguientes razones:

1. Cuando cualquier persona a las que se refiere el artículo 28 no cumpla con la obligación de obtener la matrícula dentro del término señalado en la presente ley.
2. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley incumplan cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble.
3. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley se anunciaren al público sin mencionar el número de la matrícula vigente que se les hubiere asignado.
4. Por incumplimiento a cualquier otra norma legal a que deban sujetarse, así como por la inobservancia de las órdenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente. *AG*

RESOLUCIÓN No. 269 DE 30 DE MARZO DE 2022
"Por la cual se impone una sanción Administrativa"
Expediente 1344702020

Pág. 6 de 15

5. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley, en razón de su actividad inmobiliaria, o en desarrollo de arrendador o subarrendatario de vivienda compartida, incumplan las normas u órdenes a las que están obligados.

6. Cuando las personas que tengan el carácter de arrendador de inmuebles destinados a vivienda urbana estén sometidos o no, a la obtención de matrícula de arrendador, incumplan con lo señalado en los casos previstos en los numerales 1 a 3 del artículo anterior.

Parágrafo 1º. La autoridad competente podrá, suspender o cancelar la respectiva matrícula, ante el incumplimiento reiterado de las conductas señaladas en el presente artículo.

Parágrafo 2º. Contra las providencias que ordenen el pago de multas, la suspensión o cancelación de la matrícula procederá únicamente recurso de reposición." (Se resalta con negrillas y subrayado).

De otro lado, la Corte Constitucional en el expediente No. D-8206 del 16 de febrero de 2013 manifestó lo siguiente:

" (...) la jurisprudencia constitucional ha insistido que para el desarrollo de cualquier actuación judicial o administrativa, la garantía del debido proceso exige (i) la existencia de un procedimiento previamente establecido en la ley, de manera que este derecho fundamental constituye un desarrollo del principio de legalidad, garantizando un límite al poder del Estado, en especial respecto del ius puniendi, de manera que se deban respetar las formas propias de cada juicio y la garantía de todos los derechos fundamentales, preservando por tanto "valor material de la justicia(...)". (Se resalta con negrillas).

En ese orden de disposiciones legales, se procederá al

ANÁLISIS DEL DESPACHO

El Despacho atendiendo los hechos descritos, las disposiciones normativas antes citadas que constituyen el sustento jurídico de la presente investigación y una vez verificado que no se presentan vicios que invaliden la actuación, considera que se estructuraron los principios de las actuaciones administrativas para fallar la presente actuación.

El caso bajo estudio tiene como finalidad establecer por parte de esta Subdirección, si H & N INMOBILIARIA S.A.S., identificada con el Nit 900.362.027-6, con Matrícula de Arrendador No. 20100113, incurrió en el incumplimiento del numeral 2º del artículo 34 de la Ley 820 de 2003:

"Artículo 34. "Sanciones. Sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar, la autoridad competente podrá imponer multas hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, mediante resolución motivada, por las siguientes razones:

"(...)

RESOLUCIÓN No. 269 DE 30 DE MARZO DE 2022
"Por la cual se impone una sanción Administrativa"
Expediente 1344702020

Pág. 7 de 15

2. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley incumplan cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble.

(...)"

Ahora bien, esta Subdirección realizó el estudio al Contrato de Administración de Inmueble constituido entre el señor LIBIO ALBERTO SCHIAVENATO ACOSTA y H & N INMOBILIARIA S.A.S., antes H & N INMOBILIARIA LTDA., por el inmueble ubicado en la Carrera 68 C No. 23-31 Apartamento 2-102 Edificio Alta Gracia de esta ciudad; además de los hechos que giran en torno al presunto incumplimiento del mencionado Contrato y que están relacionados con el no pago de las cuotas de administración en debida forma, no entrega de la copia del Contrato de Arrendamiento entre otros hechos.

Así las cosas, en el expediente obra "CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN", observando que a folio (2) y siguientes, se encuentran señalados, el señor LIBIO ALBERTO SCHIAVENATO ACOSTA en calidad de "EL (LOS) PROPIETARIO (S)" y por otra parte H & N INMOBILIARIA LTDA., ahora H & N INMOBILIARIA S.A.S., en calidad de "EL ADMINISTRADOR", cuyo objeto contractual es la Administración para Arrendamiento del inmueble localizado en CARRERA 68 C No. 23 - 31 APTO 2-102 DEL EDIFICIO ALTA GRACIA de Bogotá D.C, por un valor de UN MILLON TRESCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.300.000) incluida cuota de administración; documento del 14 de noviembre de 2013.

De lo anterior, no existe duda que el documento constituido entre el señor LIBIO ALBERTO SCHIAVENATO ACOSTA y H & N INMOBILIARIA S.A.S., antes H & N INMOBILIARIA LTDA., es un Contrato de Administración, que además cumple con los requisitos previstos en el artículo 2142 y siguientes del Código Civil Colombiano en lo que atañe al Contrato de Mandato; luego esta entidad es competente para conocer del caso.

En lo concerniente a las obligaciones a las que estaba sometida la sociedad investigada y que son objeto de estudio, se ha encontrado adicionalmente en el mencionado Contrato de Administración lo siguiente:

"(...)

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO. – EL (LOS) PROPIETARIO (S) hace (n) entrega y autoriza (n) al ADMINISTRADOR para que éste anuncie, promocióne, suscriba el contrato y administre en arrendamiento de una manera diligente, el (los) inmuebles ubicados en: CARRERA 68.C No. 23 - 31 APTO 2-102 DEL EDIFICIO ALTA GRACIA de la actual nomenclatura de Bogotá.

(...)

CUARTA: CARGOS Y PAGOS. – EL ADMINISTRADOR queda facultado por LOS PROPIETARIOS para realizar los siguientes cargos y pagos...F) Pagar las multas, intereses, cuotas ordinarias y extraordinarias originadas por el régimen de propiedad horizontal, los gastos judiciales y extrajudiciales, honorarios a profesionales que intervengan en procesos administrativos o judiciales y demás pagos efectuados en desempeño del presente contrato. *AT*

RESOLUCIÓN No. 269 DE 30 DE MARZO DE 2022
"Por la cual se impone una sanción Administrativa"
Expediente 1344702020

Pág. 8 de 15

PARÁGRAFO PRIMERO: EL (LOS) PROPIETARIO (S) autoriza (n) al ADMINISTRADOR en forma expresa para deducir el valor de los arrendamientos, los rubros a que se refiere esta cláusula.

(...)

DECIMA QUINTA: EL ADMINISTRADOR le entregara copia del contrato de arrendamiento y de administración. EL (LOS) PROPIETARIO (S) (...)" Folios (2 al 4).

En virtud de lo anterior, se deja de presente que la parte administradora tenía la obligación de pagar las cuotas de administración de manera mensual y en el valor indicado desde el momento en que fue arrendado el inmueble objeto de estudio, así mismo tenía la obligación de entrega copia del contrato de administración a los propietarios.

Por otro lado, cotejado lo narrado por la parte quejosa a folios (8 y 9), informó al Despacho:

"(...)

Pero resulta que durante el año 2019 el mismo dejó de cancelar las cuotas de administración del Conjunto, lo que llevó a la administradora, señora Ana Beatriz Cepeda a informarme que esa deuda millonaria estaba a cargo de la propietaria del inmueble y la misma sería enviada a cobro jurídico.

Notificado en el mes de octubre/19, el gerente de la Inmobiliaria acerca de esa grave anomalía, prometió ponerse al día, lo que nunca cumplió pues también se presentó personalmente ante la administración del Conjunto prometiendo cancelar en varias cuotas, el valor por él adeudado y tras numerosos requerimientos abonó \$500.000 el pasado mes de noviembre y \$200.000 en febrero del presente año, como consta en el correo electrónico que me envió la señora Administradora, cuya copia me permito adjuntar como Anexo 3.

El monto de lo debido por ese concepto asciende en la actualidad a la suma de \$3.018.500 que debió pagarse antes del 31 de mayo de 2020 y tampoco se dio por aludido, no obstante habérselo exigido por escrito el día 26, junto con el aviso de terminación unilateral del contrato, por incumplimiento del mismo.

(...)

5. Como se aprecia en uno de los recibos de consignación arriba ventilado, el señor Núñez viene descontando por concepto de seguro una suma mensual determinada, como se prueba en la factura enunciada, pero nunca quiso informar el nombre ni la dirección o teléfono de la compañía aseguradora, pese a las súplicas, lo que hace suponer (es una presunción solamente) se trate igualmente de otro espectro poco preciso, situación que merece ser investigada. Tampoco ha hecho llegar copia de los contratos de arrendamiento (solicitados en varias oportunidades) no obstante estar pactado en la cláusula DECIMA QUINTA del contrato "EL ADMINISTRADOR le entregará copia del contrato de arrendamiento y de administración, AL (LOS) PROPIETARIO (S)." (...)" Folios (8 y 9).

Se señala nuevamente que revisado tanto el expediente físico como los Sistemas de Automatización de

RESOLUCIÓN No. 269 DE 30 DE MARZO DE 2022
“Por la cual se impone una sanción Administrativa”
 Expediente 1344702020

Pág. 9 de 15

correspondencia, procesos y documentos “FOREST” y “SIGA” de esta Secretaría, solo se encuentra que la parte investigada presentó únicamente escrito contestando el requerimiento realizado frente a la queja inicial, pero guardó silencio ante el Auto de Apertura de investigación y el Auto de para presentar Alegatos de conclusión pese a que estos se notificaron en debida forma.

De conformidad a lo anterior, la sociedad investigada allegó contestación bajo el radicado No. 1-2020-16451 del 30 de julio de 2020 y señaló al respecto:

“(…)

Después de un tiempo nos informa la propietaria que la deuda es enviada a cobro jurídico y nunca fuimos informados ni por parte de la administración ni por el señor Schiavenato y la señora Esperanza. El nombre del abogado y número de contacto nunca hemos sabido quien es por mala comunicación de la administradora.

En conversación con la señora Esperanza le informo como representante legal de la empresa que la situación de los no pagos de la cuota de administración se presentó por un inconveniente con un empleado de la inmobiliaria el cual se apropió de los dineros causando daños para la empresa y sus clientes.

(…)

Según nos informa la deuda es de un valor de \$3.018.500 se realizó una consignación a la administración por \$300.000 anexamos soporte, siendo un saldo de \$2.718.500 en ningún momento fuimos notificados a que el plazo era hasta el 31 de mayo. Por ninguna de las partes. (…)” Folio (22).

Ante estos argumentos, la parte Quejosa presentó sus observaciones al respecto con radicado No. 1-2020-25966 del 2 de octubre de 2020 y señaló:

“(…)

1. *El señor Núñez echa de menos que la administración del conjunto Alta Gracia no le haya informado acerca de la mora en el pago de las cuotas. Al respecto hay que precisar que era su obligación hacer las consignaciones mensuales por ese concepto, como lo venía haciendo sin inconvenientes desde el año 2013, cuando se firmó con él un contrato de administración. También descontaba cada mes dicha suma del canon que recibía, como lo demuestran dos de los recibos tomados al azar (anexo 1 y 2). Por consiguiente no es de recibo esa excusa para dejar de pagar las mensualidades desde febrero de 2019 hasta mayo de 2020.*

(…)

3. *En cuanto a los montos de los dineros apropiados ilícitamente, es conveniente precisar que según el análisis de cartera de apartamento 2-102 (anexos 4 y 5), desde el mes de enero de 2019 hasta el 31 de mayo de 2020, lo adeudado por cuotas de administración ascendió a la suma de \$3.019.720, intereses* 

RESOLUCIÓN No. 269 DE 30 DE MARZO DE 2022
"Por la cual se impone una sanción Administrativa"
Expediente 1344702020

Pág. 10 de 15

incluidos. Si de lo anterior se restan \$26.520 correspondientes al rubro ASOSALITE y \$22.000 de un retroactivo arrojaría un total de \$2.971.200 que es lo adeudado como consecuencia de las maniobras engañosas denunciadas.

1. *Es el mismo señor Núñez quien reconoce en su escrito dirigido a la Subdirección de Investigaciones, que adeuda en el presente asunto un valor de \$2.718.500, dinero que hasta hoy no ha cancelado ni abonado. No se puede soslayar que aún se desconocen los costos por honorarios del abogado del Conjunto y demás perjuicios morales y económicos a la propietaria del inmueble y al suscrito y que en su oportunidad haré valer.*

Los únicos abonos que aparecen en cartera son los consignados así: uno por \$500.00 el 18 de noviembre de 2019 y otro por \$200.000 el 12 de febrero de 2020, según informe de la administración (anexo 6). En cuanto a un abono que acreditó ante usted la Inmobiliaria por \$300.000 depositados el 22 de mayo de este año, no aparece registrado en el análisis de cartera de la administración porque, al parecer, ese comprobante indica que corresponde a T 1 (Torre 1) y debía ser T 2 (Torre 2); por c con siguiente aparentemente pertenece a distinto apartamento, situación que debe ser aclarada y me comprometo hacerlo. (...)" Folio (31).

Así las cosas y una vez se ha analizado las pruebas documentales obrantes en el expediente, este Despacho evidenció que efectivamente la inmobiliaria investigada incurrió en un incumplimiento al Contrato de Administración por las siguientes razones:

- 1- No aportó pruebas concretas con las que se desvirtuará los argumentos presentados en la Queja, no hizo claridad en que consistió la mora de los pagos de las cuotas de administración esto, desde el mes de enero de 2019 y hasta el mes de mayo de 2020 y no demostró que realizó tales pagos de manera oportuna hasta el día de hoy y en los valores correctos a la copropiedad, adeudándole la suma de "DOS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y UN MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE (\$2.971.200)", correspondiente a los meses anteriormente mencionados, además de no hacer entrega de la copia del contrato de arriendo tal y como lo señaló en la cláusula décima quinta del contrato bajo estudio; incumplimientos que desencadenaron la presentación de la Queja que dio inicio a la presente investigación y el desarrollo de las actuaciones administrativas.

Conforme a lo anteriormente señalado, la parte aquí investigada le asistía el deber de cumplir no solo con los compromisos previstos en el Contrato de Administración, sino que, además, por tratarse de un Contrato de naturaleza del Mandato, debió cumplir con los requisitos generales preceptuados en el Código Civil Colombiano y en especial en lo que respecta a las obligaciones y responsabilidades del Mandatario tal y como se preceptúa en los artículos 2175, 2181 y 2183 que señalan:

"ARTICULO 2175. ABSTENCION DE EJECUCION PERJUDICIAL AL MANDANTE. *El mandatario debe abstenerse de cumplir el mandato cuya ejecución sería manifiestamente pernicioso al mandante.*

RESOLUCIÓN No. 269 DE 30 DE MARZO DE 2022
"Por la cual se impone una sanción Administrativa"
Expediente 1344702020

ARTICULO 2181. RENDICION DE CUENTAS DEL MANDATARIO. El mandatario es obligado a dar cuenta de su administración.

Las partidas importantes de su cuenta serán documentadas si el mandante no le hubiere relevado de esta obligación.

La relevación de rendir cuentas no exonera al mandatario de los cargos que contra él justifique el mandante.

ARTICULO 2183. RESPONSABILIDAD REFERENTE A LO RECIBIDO. El mandatario es responsable tanto de lo que ha recibido de terceros, en razón del mandato (aun cuando no se deba al mandante), como de lo que ha dejado de recibir por su culpa."

Así las cosas, este Despacho recalca nuevamente que H & N INMOBILIARIA S.A.S., identificada con el Nit 900.362.027-6, con Matrícula de Arrendador No. 20100113, vulneró sin lugar a dudas lo dispuesto en el numeral 2°, del artículo 34 de la Ley No. 820 de 2003:

"(...)

"2. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley incumplan cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble.

(...)"

Incumplimiento que es materia de investigación y sanción, pues está dentro de las competencias de esta Secretaría de conformidad a los numerales 1° y 3°, literal b) del artículo 33 de la Ley ibídem:

"ARTÍCULO 33. FUNCIONES. Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior ejercerán las siguientes funciones:

"b) *Función de control, inspección y vigilancia:*

1. Investigar, sancionar e imponer las demás medidas correctivas a que haya lugar, a las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley o a cualquier otra persona que tenga la calidad de arrendador o subarrendador.

(...)

3. Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración."

Sobre las sanciones que se imponen por la violación a las normas a las que deben estar sujetos las personas naturales o jurídicas que prestan servicios inmobiliarios, es preciso resaltar que de conformidad con el

RESOLUCIÓN No. 269 DE 30 DE MARZO DE 2022
“Por la cual se impone una sanción Administrativa”
 Expediente 1344702020

Pág. 12 de 15

principio de proporcionalidad que orienta el derecho administrativo sancionador, la autoridad administrativa debe ejercer su potestad sancionadora en forma razonable y proporcionada, de modo que logre el equilibrio entre la sanción y la finalidad de la norma que establezca la obligación para el administrado, así como la proporcionalidad entre el hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada.

Sobre la aplicación del Principio de Proporcionalidad en sanciones administrativas, la Corte Constitucional - Sentencia C-125/03, ha señalado lo siguiente:

“En cuanto al principio de proporcionalidad en materia sancionatoria administrativa, éste exige que tanto la falta descrita como la sanción correspondiente a la misma resulten adecuadas a los fines de la norma, esto es, a la realización de los principios que gobiernan la función pública. Respecto de la sanción administrativa, la proporcionalidad implica también que ella no resulte excesiva en rigidez frente a la gravedad de la conducta, ni tampoco carente de importancia frente a esa misma gravedad”.

Así las cosas y una vez estudiado el plenario del presente caso, a continuación se procederá a valorar el tipo de sanción a imponer a la parte investigada en lo concerniente a la Queja allegada en el presente caso en estudio, pues el Despacho determina que dicho incumplimiento y omisión es objeto de imposición de multa por parte de esta Subdirección, de conformidad con lo previsto en el numeral 2º artículo 34 de la ley 820 de 2003.

**APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE GRADUACIÓN DE LA SANCIÓN PREVISTOS EN EL
ARTÍCULO 50 DE LA LEY 1437 DE 2011**

Respecto de los criterios del artículo 50 de la Ley 1437 de 2011, este Despacho procede a analizar si alguno de los criterios contenidos en la norma citada, son de aplicación en el caso objeto de la presente actuación administrativa:

- Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero:

Encuentra el Despacho en lo señalado en la queja, que la investigada no realizó el pago de las cuotas de administración de los meses de enero de 2019 a mayo de 2020 en debida forma pese a que el inmueble se encontraba ocupado y el arrendatario pagó cumplidamente las mensualidades en cuestión, por lo que se considera, la investigada se benefició de los dineros propiedad de la copropiedad por un monto aproximado de **DOS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y UN MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE (\$2.971.200).**

- Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes:

RESOLUCIÓN No. 269 DE 30 DE MARZO DE 2022
"Por la cual se impone una sanción Administrativa"
Expediente 1344702020

Pág. 13 de 15

En la presente actuación, el Despacho encuentra que la investigada no obró con diligencia en la ejecución y cumplimiento a cabalidad de las obligaciones de pago emanadas del Contrato de Administración e incurrió en una desatención a sus deberes en el rol de Mandatarios de conformidad a lo contemplado en el Código Civil Colombiano, esto es, no canceló en debida forma las cuotas de administración entre los meses de enero de 2019 y mayo de 2020 y no hizo entrega de la copia del contrato de arrendamiento al propietario.

MONTO DE LA SANCIÓN

Por lo expuesto y lo establecido en el Decreto Distrital 121 de 2008, Decreto Distrital 572 de 2015, el Artículo 34 numeral 2° de la Ley 820 de 2003 y Decreto Nacional 51 de 2004, conforme a la competencia que le asiste a la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital de Hábitat, a través de la Subdirección de Investigaciones, para imponer multa hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, que se tasarán en aplicación a los criterios del artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo¹, mediante resolución motivada este Despacho considera procedente imponer una sanción de multa a la sociedad investigada, por infringir el mencionado ordenamiento jurídico, esto de conformidad a lo establecido en el artículo 50 Numerales 2° y 6° de la Ley 1437 de 2011.

En atención a lo precitado según el caso sub examine y teniendo en cuenta que el salario mínimo legal vigente para el año 2022 corresponde al valor de UN MILLON DE PESOS M/CTE. (\$1.000.000.00), se considera pertinente imponer conforme a nuestras funciones previstas en el artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008, una sanción de multa correspondiente a TRES (3) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES que en pesos corresponde a la suma de TRES MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$3.000.000.00), por la vulneración al numeral 2° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003. *HT*

¹ Artículo 50. Graduación de las sanciones. Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la gravedad de las faltas y el rigor de las sanciones por infracciones administrativas se graduarán atendiendo a los siguientes criterios, en cuanto resultaren aplicables:

1. Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados.
2. Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero.
3. Reincidencia en la comisión de la infracción.
4. Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión.
5. Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos.
6. Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.
7. Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente
8. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.

RESOLUCIÓN No. 269 DE 30 DE MARZO DE 2022
"Por la cual se impone una sanción Administrativa"
Expediente 1344702020

Pág. 14 de 15

Conforme a lo anterior, el valor total de la multa a imponer a H & N INMOBILIARIA S.A.S., identificada con el Nit 900.362.027-6, con Matrícula de Arrendador No. 20100113, es la suma de TRES MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$3.000.000.00), que corresponden a TRES (3) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES, por la vulneración al numeral 2° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: IMPONER a H & N INMOBILIARIA S.A.S., identificada con el Nit 900.362.027-6, con Matrícula de Arrendador No. 20100113, a través de su representante legal o quien haga sus veces, una multa correspondiente a TRES (3) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES, que en pesos corresponde a la suma de TRES MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$3.000.000.00), por la vulneración al numeral 2° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente resolución, trámite para lo cual se requiere *solicitar "Formato Para el Recaudo de Conceptos Varios"* al correo electrónico cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co, documento con el cual podrá realizar el pago en efectivo o cheque de Gerencia nombre de la Dirección Distrital de Tesorería, en cualquier sucursal del Banco de Occidente. Una vez efectuado el pago deberá allegar copia del recibo correspondiente.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFÍQUESE el contenido de esta resolución al representante legal o quien haga sus veces de H & N INMOBILIARIA S.A.S., identificada con el Nit 900.362.027-6, con Matrícula de Arrendador No. 20100113, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO CUARTO: NOTIFÍQUESE el contenido de la presente Resolución a la señora ROSA CECILIA RIVADENEIRA ACHICANOY, identificada con cédula de ciudadanía No. 34.534.284 y Tarjeta Profesional No. 57.597 del C.S de la J., quien obra en calidad de Apoderada del señor LIBIO ALBERTO SCHIAVENATO ACOSTA, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO QUINTO: Contra el presente Acto Administrativo procede únicamente el recurso de reposición ante este Despacho el cual podrá interponerse en la diligencia de notificación personal o dentro

RESOLUCIÓN No. 269 DE 30 DE MARZO DE 2022
"Por la cual se impone una sanción Administrativa"
Expediente 1344702020

Pág. 15 de 15

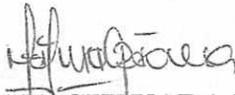
de los diez (10) días a ella, de conformidad con lo dispuesto en el párrafo 2° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y artículo 74 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO SEXTO: La presente resolución presta Mérito Ejecutivo, por lo cual, de no efectuarse el pago de la multa impuesta dentro del término señalado, éste se hará efectivo por jurisdicción coactiva a través de la Subdirección de Cobro no Tributario de la Secretaría Distrital de Hacienda, con las consecuencias jurídicas y financieras que de ello se derivan, como es el cobro de intereses moratorios, a partir del sexto día de su ejecutoria.

ARTÍCULO SEPTIMO: La presente Resolución rige a partir de su ejecutoria.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los treinta (30) días del mes de marzo de dos mil veintidós (2022).



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Edwin José Santamaría Ariza – Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Revisó: Claudia Caro Caro – Abogada Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda